

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Afhandeling Servicekosten Deventer Schouwburg, MiMiK en Bibliotheek.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-03-2025
Notanummer	: 2025-191
Opsteller	:
Telefoon	:
Datum	: 11-03-2025
Programma	: 10b - Kunst, cultuur en erfgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Duursma,
Bijlage(n)	: 2024-876 Antwoordbrief vragen art 46 RvO -CDA-GL- Servicekosten gemeentelijk vastgoed.pdf,20250115 - Reactiebrief aan DOC - DEF.pdf,Brief DOC mbt gemeente als verhuurder.pdf

Parafering

- * 05-03-2025: Wethouder
- * 05-03-2025: Wethouder
- * 05-03-2025: Wethouder
- * 05-03-2025: Wethouder
- * 05-03-2025: portefeuillemanager Vastgoed

Agendering

- * 06-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 11-03-2025

Besluit

1. Van de vrijgevallen energiecompensatiegelden € 96.314 in te zetten ter compensatie van de gestegen servicekosten over 2024 en 2025 bij de bibliotheek.
2. Het resterende bedrag van € 266.460 van de vrijgevallen energiecompensatiegelden in te zetten ter compensatie van de gestegen energielasten en servicekosten Deventer Schouwburg in de periode 2022-2024.
3. Bij de eerste tussentijdserapportage 2025 de raad voor te stellen dat de energiecompensatie gelden afwijkend worden uitgegeven ten opzichte van de bijbehorende kaders ten aanzien van energielasten en de periode 2022-2023.
4. Bij de eerste tussentijdserapportage 2025 de begroting te wijzigen
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Medio 2024 is duidelijk geworden dat er knelpunten zijn ontstaan in de in de doorberekening en facturering van de servicekosten bij culturele instellingen en makers die gehuisvest zijn in vastgoed van de gemeente Deventer over de periode vanaf 2022. Ten aanzien van de panden aan de Ramelestraat en Mr. De Boerlaan (atelierhouders) is voor gebruikers een passende oplossing gevonden tot 2026. Ten aanzien van de Bibliotheek, MIMIK en Deventer Schouwburg is onderzocht wat de impact is van de gestegen kosten en is onderzocht of, en in welke mate deze kosten door betreffende instellingen gedragen kunnen worden. Hierbij is rekening gehouden met zowel de mogelijkheden om de kosten financieel te kunnen dragen als het behouden van een financieel gezonde instelling voor de toekomst.

Atelierhouders

Voor de atelierhouders ligt de oorzaak van de hogere servicekosten over de periode 2022 – 2024 enerzijds in stijgende energieprijzen en anderzijds in kosten die in het verleden nooit in rekening zijn gebracht. Als oplossing voor de periode tot en met 2024 hanteren wij de tot dan toe gehanteerde werkwijze qua servicekosten afrekening en passen wij voor de hogere energiekosten de uitgangspunten van de energieregeling toe. Reden is dat wij deze hogere kosten laat – medio 2024 - hebben geconstateerd en huurders niet met terugwerkende kracht willen belasten met deze kostenstijgingen. De financiële consequenties van de gehanteerde oplossing worden gedekt binnen de vastgoedbegroting. Vanaf 2025 gaan wij met atelierhouders in gesprek om te komen tot nieuwe huur afspraken.

MIMIK

Voor Mimik geldt dat medio 2024 is ontdekt dat de servicekosten niet zijn doorbelast. Op basis van verouderde huurovereenkomsten brengen wij te lage voorschotten in rekening. Deze ramingen zijn niet realistisch gebleken. Dit betekent dat Mimik geen rekening heeft kunnen houden met de financiële gevolgen van de servicekosten 2022, 2023 en de eerste maanden van 2024. De servicekosten over 2022 en 2023 bedragen €29.000 per jaar. Omdat deze boekjaren reeds zijn afgesloten, zowel bij Mimik als de gemeente, en er geen doorbelasting heeft plaatsgevonden zijn deze lasten onderdeel geworden van het jaarrekening resultaat van de gemeente. Dit zal niet met terugwerkende kracht worden gecorrigeerd.

Voor het boekjaar 2024 bedragen de kosten € 34.352. Gezien het moment van bekend worden van de informatie wordt vanuit coullance oogpunt met Mimik afgesproken dat de servicekosten vanaf juli 2024 in rekening worden gebracht, het moment dat de communicatie over servicekosten is gestart. Dit houdt in dat € 17.176 zal worden afgerekend over het boekjaar 2024 met Mimik.

Mimik heeft een positief jaarrekening resultaat behaald in 2022 en 2023. De verwachting is dat ook het boekjaar 2024 positief zal sluiten. Wij verwachten als gevolg hiervan geen financieel knelpunt wanneer de voorgestelde afrekening van € 17.176 zal worden doorbelast aan Mimik. In 2025 houdt Mimik in de begroting rekening met een voorschot op de servicekosten van € 28.800. Vanuit Vastgoed wordt voorgesteld om een vast voorschot in rekening te brengen van € 43.050. Gezien het beperkte verschil (€14.250) tussen het begrote voorschot en de begroting verwachten wij hier geen (structureel) knelpunt.

Bibliotheek

Voor de Bibliotheek geldt dat medio 2024 is ontdekt dat de servicekosten niet volledig zijn afgerekend. Net als voor Mimik geldt ook voor de Bibliotheek dat wij op basis van verouderde huurovereenkomsten te lage voorschotten in rekening

hebben gebracht. Deze ramingen zijn niet realistisch gebleken. Dit betekent dat de Bibliotheek geen rekening heeft kunnen houden met de financiële gevolgen van de servicekosten 2022, 2023 en de eerste maanden van 2024. De servicekosten over 2022 en 2023 bedragen respectievelijk € 24.000 en € 41.000 per jaar extra dan de in rekening gebrachte voorschotten. Omdat deze boekjaren reeds zijn afgesloten, zowel bij de Bibliotheek als de gemeente, en er geen eindafrekening heeft plaatsgevonden zijn deze lasten onderdeel geworden van het jaarrekening resultaat van de gemeente. Dit zal niet met terugwerkende kracht worden gecorrigeerd.

Voor het boekjaar 2024 bedraagt de stijging € 46.276. Communicatie hierover is gestart medio 2024. De Bibliotheek heeft daardoor in haar begroting 2024 geen rekening kunnen houden met de hogere servicekosten. Voor de bibliotheek geldt dat zij voornamelijk inkomsten ontvangt uit subsidie. De hoogte van de subsidie is afgestemd op de diensten die de bibliotheek levert. Het resultaat van de bibliotheek komt jaarlijks uit op een kleine plus (de raming is dat dit in 2025 ook het resultaat gaat zijn) of zoals in 2023 en 2024 een kleine min. De voorgestelde afrekening servicekosten 2024 van €46.276 leidt ertoe dat het negatieve (concept) jaarrekening resultaat 2024 oploopt van € 40.000 negatief naar € 86.000 negatief. Voor 2025 is sprake van een stijging van € 50.038 van de servicekosten ten opzichte van het bedrag wat de Bibliotheek in haar begroting heeft opgenomen.

Voorgesteld wordt om de hogere servicekosten 2024 (€46.276) en 2025 (€50.038) van de Bibliotheek te compenseren middels hogere subsidie. Dekking hiervoor wordt gevonden in de beschikbare energiecompensatiegelden. Het saldo van de energiegelden bedraagt €362.775 (cf. Collegebesluit november 2024, notanr 2024-903). Na aftrek van de compensatie aan de bibliotheek resteert €266.461.

Voor de periode vanaf 2026 wordt met de bibliotheek onderzocht óf en op welke wijze op de ambities bijgestuurd kan worden zonder de wettelijke taken te schaden. Bij de tweede tussenrapportage 2025 zullen we hier op terug komen.

Deventer Schouwborg

Bij Deventer Schouwborg is sprake van een afrekening van de servicekosten over 2022-2024 van in totaal € 508.981. Voorgesteld wordt om de hogere servicekosten als volgt te dekken:

1. Vanuit de vrijgevallen energiecompensatiegelden € 266.461 (saldo na aftrek compensatie bibliotheek)
2. Gereserveerde middelen op de balans van Deventer Schouwborg € 242.520

De Schouwborg is eind 2022 geïnformeerd over een stijging van de servicekosten. Op basis van deze informatie heeft de Schouwborg een reservering van € 293.000 op haar balans opgenomen. Op basis van het voorstel zal de Schouwborg van deze reservering € 242.520 inzetten ter dekking van de hogere servicekosten, waardoor een bedrag van € 50.000 vrij zal vallen ten gunste van het resultaat 2025 van de Schouwborg.

Daarnaast heeft Deventer Schouwborg de gemeente een brief gestuurd waarin wordt aangegeven dat een deel van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL)-gelden alsnog zijn toegekend aan de Schouwborg. De TVL-gelden waren een tegemoetkoming van het Rijk aan ondernemers met omzetverlies als gevolg van coronamaatregelen in de jaren 2020-2022. In de brief geeft Deventer Schouwborg aan dat er een

mogelijkheid is om de ontvangen TVL-gelden in te zetten als dekking voor de hogere servicekosten. Omdat de TVL-gelden geen verband houden met servicekosten is er voor gekozen om dit los van elkaar te zien en het niet mee te nemen als oplossingsrichting. Er zal een apart voorstel komen over de afspraken die zullen worden gemaakt met Deventer Schouwburg over de TVL-gelden (€270.000).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een besluit nemen over de geprefereerde oplossing ten aanzien van de knelpunten die zijn ontstaan als gevolg van verhoogde servicekosten en energielasten bij de culturele instellingen en makers die gehuisvest zijn in vastgoed van de gemeente Deventer en hierbij zowel de financiële als niet-financiële impact in mee te nemen.

Kader

Kadernota vastgoed 2022

Verdeelbesluit energiecompensatie 2023 2024-903

Cultuurvisie Boeien en Bloeien 2019-2024 (2019)

Programmabegroting 2024 en 2025

Cultuurvisie Cultuur voor en door iedereen 2025-2028 (2024)

Betrokken partijen en participatie

n.v.t.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Voor

1. Met dit voorstel wordt de ontstane situatie met betrekking tot de servicekostenafrekeningen voor 2022 – 2024 opgelost, waarmee ruimte ontstaat om vanaf 2025 in samenspraak met betrokken instellingen tot structureel nieuwe huurafspraken te komen
2. Door de ontstane knelpunten met coulance vanuit de gemeente op te lossen, komen deze bij de betrokken culturele partijen niet ten koste van hun artistieke doelstellingen.

Tegen

1. Met het collegebesluit om het restbedrag vanuit de energiecompensatieregeling in te zetten voor de knelpunten bij de bibliotheek en Deventer Schouwborg komt het bedrag voor kwijtschelding gestegen energielasten 2022-23 op nul.

Financiële consequenties en dekking

Mimik: de afrekening 2024 bedraagt € 34.352, hiervan zal € 17.176 ten laste komen van de vastgoed exploitatie. De andere € 17.176 worden in rekening gebracht bij Mimik.

Bibliotheek: de hogere servicekosten 2024 (€ 46.276) en 2025 (€ 50.038) van de Bibliotheek worden gecompenseerd middels hogere subsidie welke gedekt wordt uit de energiecompensatiegelden.

Deventer Schouwborg: de totale afrekening 2022-2024 bedraagt € 508.981. Hiervan wordt € 266.461 gecompenseerd middels een hogere subsidie welke gedekt wordt uit de energiecompensatiegelden. Het resterende deel zal door Deventer Schouwborg zelf gedekt worden.

De energiecompensatiegelden zijn een restant uit de energiecompensatieregeling welke in 2022 is ingesteld met als doel om instellingen financieel te ondersteunen bij het dekken van de hogere energiekosten als gevolg van de energiecrisis. Als afsluiting van deze regeling is in november 2024 een collegenota opgesteld (nr. 2024-903) waarin wordt besloten dat het restant van de beschikbare middelen ad €362.775 wordt gereserveerd voor mogelijke kwijtschelding van gestegen energielasten in de periode 2022 en 2023 voor huurders die te maken hebben gehad met de financiële afrekening.

In de nota die nu voor ligt wordt voorgesteld om de energiecompensatiegelden volledig te bestemmen ten gunste van de Bibliotheek en Deventer Schouwborg om daarmee de afrekening hogere servicekosten 2022-2025 (deels) te dekken. De servicekosten waar het hier over gaat zijn niet alleen (hogere) energiekosten maar ook onderhoudskosten. Daarmee wijkt dit voorstel op twee punten af van het kader wat bij deze middelen hoort, namelijk; dekking voor gestegen energielasten en de periode 2022 en 2023. De toepassing van de regeling wordt hiermee verruimd, dit zal worden gemeld bij de eerste tussentijdserapportage 2025.

Afwijkend advies F&C: De volgorde waarin het financiële knelpunt van de Schouwborg wordt gedekt is eerst vanuit gemeentelijke middelen, daarna eigen middelen van de Schouwborg. Vanuit F&C wordt geadviseerd om dit om te draaien en het financiële knelpunt eerst te dekken vanuit de gereserveerde middelen op de balans van Deventer Schouwborg en daarna de energiecompensatiegelden. Financieel gezien betekent dit voor de Schouwborg dat de reservering op de balans volledig wordt ingezet (€293.000) en dat in aanvulling daarop nog €215.981 als aanvullende subsidie wordt verstrekt vanuit de energiecompensatiegelden. Van de energiecompensatiegelden resteert dan €50.480 wat kan vrij vallen ten gunste van de algemene middelen.

Openbaarmaking en communicatie

Na collegebesluit zullen de accounthouders vanuit het programma KCE de culturele partijen informeren over de besluiten en voorgedragen oplossingen. Daarnaast wordt de afhandeling van de verhoogde servicekosten vanuit het programma Vastgoed meegenomen in een raadsmededeling als opvolging van een toezegging aan de raad over mogelijke problemen in de verhuur en dienstverlening van en rond gemeentelijk vastgoed.

Aanpak en uitvoering

Na de communicatie aan de culturele partijen zal het programma Vastgoed de financiële afhandeling verder in gang zetten. Er wordt per kwartaal gemonitord hoe de kosten ten aanzien van de servicekosten bij de culturele partijen zich ontwikkelen. Deze worden ook per kwartaal teruggekoppeld aan de partijen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Afhandeling Servicekosten Deventer Schouwburg, MiMiK en Bibliotheek.		
Nummer	2025-191	Portefeuillehouder	Wethouder Duursma, Wethouder De Geest,
Team	DEV-BLD-R	Datum	11-03-2025

Inleiding

Bij de behandeling van de Cultuurvisie 2025-2028 tijdens de raadstafel van 10 oktober 2024 heeft de wethouder naar aanleiding van inspraak, toegezegd schriftelijk bij de raad terug te komen op de mogelijke problemen in de verhuur en dienstverlening van en rond gemeentelijk vastgoed aan ateliergebruikers en makers. Inmiddels zijn in nauw overleg met betrokken partijen maatwerkoplossingen voor de hoge eindafrekeningen van de servicekosten uitgewerkt waarover wij de raad met deze mededeling informeren.

De beantwoording van de schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de servicekosten gemeentelijk vastgoed zijn hierbij betrokken. Net als de brief van Directeuren Overleg Cultuur (DOC) waarin zij aandacht vragen voor zaken die verband houden met de rol van de gemeente Deventer als verhuurder van vastgoed. Deze stukken zijn als bijlage bijgevoegd.

Kader

Kadernota Vastgoed 2022
Programmabegroting 2024 en 2025
Cultuurvisie 2025 – 2028
Verdeelbesluit energiecompensatie 2023
Beantwoording schriftelijke vragen ex art 46 RvO (19 november 2024)

Kern van de boodschap

Al in 2022 hebben het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad geconstateerd dat rond de verhuur van gemeentelijk vastgoed verbeteringen wenselijk zijn. Om die reden is in 2022 de kadernota vastgoed vastgesteld om het gemeentelijk vastgoedbeleid en -beheer verder te ontwikkelen en professionaliseren. Dit wordt bereikt door het centraliseren van taken en opbouwen van een nieuwe vastgoedorganisatie. De interne verbeterslag die vanaf 2023 in gang is gezet, zal de komende tijd positief effect sorteren. De maatwerkoplossingen voor de hoge eindafrekeningen van de servicekosten worden bij de eerste tussentijdse rapportage ter besluitvorming voorgelegd.

Nadere toelichting

Over de ontstane situatie met betrekking tot hoge eindafrekeningen voor huurders in het cultuurdomein zijn wij de afgelopen periode in nauw overleg met betrokken partijen en naar tevredenheid tot maatwerkoplossingen gekomen. Hierbij is rekening gehouden met zowel de mogelijkheden om de kosten financieel te kunnen dragen als het behouden van een financieel gezonde instelling voor de toekomst. Bij de eerste tussentijdse rapportage worden de financiële consequenties van deze oplossingen ter besluitvorming voorgelegd.

Een huurder is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van contracten voor kosten die direct aan de huurder verbonden zijn zoals: gas, water, elektra, schoonmaak, tuinonderhoud, afvaldiensten, beveiliging, preventief onderhoud (o.a. keuringen, schoonmaken van installaties) en correctief onderhoud (o.a. storingen en kleine reparaties). Huurder kan de verhuurder verzoeken om tegen betaling deze diensten te leveren. Het is gebruikelijk om af te spreken dat de huurder een voorschot betaalt op deze servicekosten en de verhuurder aan het eind van een bepaalde periode een eindafrekening overlegt op basis van daadwerkelijk gerealiseerde kosten inclusief een beheervergoeding voor het leveren van diensten door de verhuurder.

De achtergrond, oorzaak en omvang van de verhoogde servicekosten voor vastgoed is voor iedere organisatie een andere. Dat vraagt om maatwerkoplossingen.

Voor de atelierhouders ligt de oorzaak van de hogere kosten enerzijds in stijgende energieprijzen en anderzijds in kosten die in het verleden nooit in rekening zijn gebracht. Als oplossing voor de periode tot en met 2024 hanteren wij de tot dan toe gehanteerde werkwijze en passen wij de uitgangspunten van de energiecompensatieregeling toe. Dit wordt gedekt binnen de vastgoedbegroting. Vanaf 2025 gaan wij met atelierhouders in gesprek om te komen tot nieuwe huurafspraken.

Voor Mimik en de Bibliotheek ligt de oorzaak in verouderde huurovereenkomsten. Op basis daarvan brengen wij te lage voorschotten voorservicekosten in rekening. Vanaf 2024 kan Mimik deze kosten dragen met de subsidie en overige inkomsten die zij ontvangen. Voor de Bibliotheek geldt dat zij voornamelijk inkomsten ontvangen uit subsidie en deze hogere kosten niet zondermeer kunnen dragen. Voor 2024 en 2025 worden deze kosten gedekt uit de resterende middelen van de energiecompensatieregeling. De toepassing van deze regeling wordt hiermee verruimd. Voor 2026 en verder gaan wij met de Bibliotheek in gesprek in hoeverre deze kosten opgevangen kunnen worden, zonder de wettelijke taken te schaden. Bij de tweede tussenrapportage 2025 zullen hierop terugkomen.

Voor Deventer Schouwburg zijn de kosten over de periode 2022 – 2024 verhoogd als gevolg van de sterke energieprijsstijging. Daarnaast zijn de kosten voor het huurdersonderhoud toegenomen vanwege het verouderde pand. Deze kostenstijging wordt gedeeltelijk gedekt uit de resterende middelen van de energiecompensatieregeling. De toepassing van deze regeling wordt hiermee verruimd. Daarnaast dekt de Deventer Schouwburg een gedeelte van de kostenstijging uit de gereserveerde middelen op haar balans.

Komende tijd gaan wij met de verschillende organisaties in gesprek om te komen tot nieuwe afspraken, vast te leggen in nieuwe overeenkomsten passend binnen de uitgangspunten van het vastgoedbeleid. Uitgangspunten hierbij zijn uniformering, vereenvoudiging en transparantie.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

Aan de fracties van CDA en Groen Links
t.a.v.
dhr. M.H.J. Evers
Mw. A. van der Meer

Interne Post

2024-876
kenmerk

uw referentie

19 november 2024
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Van der Meer en meneer Evers,

In uw brief van 23 oktober jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de servicekosten gemeentelijk vastgoed. Ons antwoord is als volgt.

Wij ontvangen signalen van huurders van vastgoed van de gemeente dat zij hogere servicekosten moeten betalen dan voorgaande jaren. In sommige gevallen zijn de servicekosten maar liefst 2,5 keer hoger dan voorgaande jaren. Daarnaast hebben wij van huurders begrepen dat er (stevige) naheffingen in rekening gebracht worden over voorgaande jaren.

Naar aanleiding van bovenstaande signalen hebben de fracties van CDA en GroenLinks de volgende vragen:

Vraag 1

Zijn deze signalen ook bekend bij het college?

Antwoord

Deze signalen zijn bekend bij het college. Het gaat hier overigens niet om een naheffing, maar om een eindafrekening van de servicekosten, zoals dit contractueel is overeengekomen. Een huurder betaalt een voorschotbedrag aan de gemeente, dat op basis van daadwerkelijk gerealiseerde kosten jaarlijks wordt afgerekend met een huurder.

Met de kadernota vastgoed 2022 wordt het vastgoedbeheer van de Deventer Vastgoedorganisatie geprofessionaliseerd. Door het centraliseren van het vastgoedeigendom zijn taken van beleidsprogramma's, de NV MVD en NV Milieucentrum overgenomen door de vastgoedorganisatie. Veel taken zijn vanuit het verleden bij externe partijen belegd. Daarnaast hebben we te maken met contracten uit het verleden, waarin afspraken niet altijd helder zijn vastgelegd en het contractbeheer vanwege een beperkte en versnipperde organisatie niet goed tot uitvoering is gekomen. Om de opgave uit de kadernota uit te voeren wordt de eigen formatie versterkt met nieuwe functies, administratie en processen opnieuw ingericht en worden taken en verantwoordelijkheden tegen het licht gehouden en helder vastgelegd. Tegelijkertijd nemen de maatschappelijke opgaven, de vraag naar gemeentelijk vastgoed en huisvestingsvraagstukken toe. In deze context van een vastgoedorganisatie in ontwikkeling zijn hogere eindafrekeningen later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk. Voor de huurders is hierdoor een vervelende situatie ontstaan, die ook het college betreft.

Uitgangspunt voor het college is dat wanneer instellingen geconfronteerd worden met hogere kosten, zij hun taken kunnen blijven uitvoeren en afgesproken prestaties kunnen waar maken.

Vraag 2

Klopt het dat er ook (steverige) naheffingen zijn over voorgaande jaren? Zo ja, waarom zijn de naheffingen zoveel hoger dan verwacht? Waarom worden deze naheffingen zo laat (soms tot twee-drie jaar terug) verstuurd?

Antwoord

Afhankelijk van het huurcontract dat is afgesloten bestaan de servicekosten uit verschillende onderdelen, bijvoorbeeld gas, water en elektra, onderhoud voor rekening van de huurder, afvalstoffenheffing. Daarom hebben de hoge eindafrekeningen verschillende oorzaken:

- a. Voor een aantal gebouwen is de energie (gas en elektra) opgenomen in de servicekosten. De gemeente koopt een groot deel van haar energieverbruik collectief in; tot 2023 bij DVEP en daarna bij Vattenfall. Door administratieve problemen bij DVEP hebben wij de afrekeningen over 2022 en 2023 pas in maart 2024 ontvangen en in juli 2024 de afrekeningen naar huurders gestuurd. Zonder informatie over deze daadwerkelijke kosten kunnen wij geen eindafrekeningen opstellen. Het eerder informeren van alle betreffende huurders vanuit de gemeente over deze uitgestelde afrekening was op zijn plaats geweest. DVEP heeft ons in oktober 2023 geïnformeerd dat de eindafrekeningen over 2022 vertraagd waren en wij deze naar verwachting begin 2024 zouden ontvangen. Pas op dat moment hebben wij dit met de huurders gecommuniceerd.
Voor de gebouwen die eerder in eigendom waren van de NV MVD, hebben wij de door de NV MVD afgesloten contracten overgenomen. Daardoor waren wij gebonden aan de bestaande contractprijzen en looptijden. Hierdoor konden wij de tarieven en contractvoorwaarden niet aanpassen. In de atelierpanden zijn tussenmeters aanwezig waarmee huurders zelf hun energieverbruik kunnen monitoren. Echter, de tarieven zijn niet eerder met de huurders gedeeld, waardoor zij hun werkelijke verbruikskosten alleen konden berekenen als zij de tarieven tot hun beschikking hadden.
- b. Vanwege de energiecrisis in 2022 en 2023 zijn de energiekosten substantieel gestegen.
- c. Voor een aantal gebouwen dat is overgenomen van de NV MVD is het huurdersonderhoud in de servicekosten opgenomen. Normaliter zijn deze kosten rechtstreeks voor rekening van de huurder. Inmiddels heeft de gemeente nieuwe onderhoudscontracten afgesloten op basis van de uitgangspunten van de kadernota vastgoed. Dat betekent dat meer ingezet wordt op preventief (huurders)onderhoud om de levensduur van onderhoudselementen langjarig in stand te houden. In de van de NV MVD overgenomen huurovereenkomsten is gebleken dat de voorschot bedragen voor dit onderhoud te laag zijn geraamd.
- d. Voor een aantal gebouwen dat is overgenomen van de NV MVD is gebleken dat de NV MVD bepaalde kosten niet aan de huurders in rekening bracht, terwijl dit wel mogelijk was. Het betreft onder andere kosten voor huurdersonderhoud, niet-verrekenbare BTW en vergoeding voor beheer en administratie.
- e. Vanuit het verleden zijn veel taken bij externe partijen belegd. Daarnaast hebben we te maken met contracten uit het verleden, waarin afspraken niet altijd helder zijn vastgelegd en het contractbeheer vanwege een beperkte en versnipperde organisatie niet goed tot uitvoering is gekomen. Tegelijkertijd nemen de maatschappelijke opgaven en de vraag naar gemeentelijk vastgoed en huisvestingsvraagstukken toe. In deze context zijn hogere eindafrekeningen van de servicekosten afrekeningen later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk.

Vraag 3

Kan het college inzichtelijk maken hoe de servicekosten voor huurders zijn opgebouwd? Heeft het gemeentelijk vastgoedbedrijf een protocol/ leidraad waarin staat welke kosten allemaal onder de servicekosten vallen (rubricering) en binnen welke termijn de afrekening servicekosten moet zijn verstuurd?

Antwoord

De Deventer vastgoedorganisatie heeft geen standaard leidraad welke kosten onder servicekosten vallen. In de kadernota vastgoed is opgenomen dat huurovereenkomsten volgens het ROZ model worden opgesteld. Volgens dit model heeft het de voorkeur om zo min mogelijk via servicekosten met huurders te verrekenen, maar dat de huurder deze diensten zelf rechtstreeks inkoopt. Wanneer het een bouwkundig en installatietechnisch complex gebouw is, heeft het de voorkeur om het huurdersonderhoud door de gemeente uit te laten voeren vanwege de specifiek benodigde kennis. Deze kosten worden verrekend via de servicekosten. In gebouwen met meerdere huurders worden bepaalde gezamenlijke kosten, zoals schoonmaak, afval, beveiliging en energie, aan de huurders doorbelast volgens een verdeelsleutel. Bij de atelierpanden zijn huurders op de hoogte van deze verdeelsleutel en de wijze waarop de afrekening plaatsvindt.

Contractueel is vastgelegd dat de servicekosten binnen 12 maanden na afloop van het betreffende jaar moeten worden verrekend. Indien verhuurder (Gemeente Deventer) niet in staat is om dit overzicht tijdig te verstrekken, zal de verhuurder dit met een toelichting aan de huurder mededelen.

Vraag 4

Heeft het college in beeld wat de hogere servicekosten en naheffingen - voor bijvoorbeeld cultuurinstellingen - betekenen voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen?

Antwoord

Voor cultuurinstellingen die een budgetsubsidie ontvangen zal de exploitatie nog verder onder druk komen te staan bij verhoging van de servicekosten. Het is op dit moment nog niet te overzien wat concreet het effect op de beleidsdoelstellingen is als het aandeel kosten vastgoed toeneemt zonder dat de inkomsten gelijke trend houden. Wanneer doelstellingen mogelijk niet worden gehaald gaat het college in gesprek met de betreffende instelling.

Vraag 5

Worden huurders die ook subsidie van de gemeente ontvangen gecompenseerd voor de hogere servicekosten met bijvoorbeeld een hogere subsidie? Wordt er in de verschillende programma's hier hetzelfde mee omgegaan?

Antwoord

Uitgangspunt van het vastgoedbeleid is dat de gemeente haar vastgoed kostprijs dekkend verhuurt aan organisaties. De servicekosten behoren tot de vastgoedkosten en worden als onderdeel van de huurderskosten in rekening gebracht bij organisaties. Echter maken de huurderskosten geen onderdeel uit van de kostprijsdekkende huur. Dit betekent dat hogere servicekosten niet automatisch kunnen worden opgevangen door een hogere subsidie. Op basis van het vastgoedbeleid wordt dekking gezocht binnen de programma's. De huidige systematiek met betrekking tot servicekosten is in sommige gevallen complex, administratief belastend en het risico ligt bij huurder. Het college onderzoekt op welke wijze deze systematiek verbeterd kan worden en informeert de raad medio 2025.

Vraag 6

De stijging van de servicekosten zou deels verklaard worden door de stijging van de energiekosten. De gemeente had voor 2023 een fonds in het leven geroepen ter compensatie van de stijging van de energiekosten voor instellingen en organisaties met een maatschappelijke functie. Kunnen huurders die te maken hebben met een naheffing over 2023 alsnog een beroep doen op dit fonds?

Antwoord

Bij het opmaken van de definitieve servicekostenafrekeningen over 2022 en 2023 houdt het college rekening met de mogelijkheid dat organisaties en/ of huurders in aanmerking hadden kunnen komen voor de energievergoeding. Wanneer dat het geval is, wordt dit verwerkt in de afrekening.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

Gemeente Deventer
t.a.v. wethouder R. de Geest
Postbus 5000
7400 GC Deventer

Deventer, 16 oktober 2024

Onderwerp: rol gemeente Deventer als verhuurder

Geachte heer De Geest,

Graag vragen we uw aandacht voor een aantal urgente problemen die we ervaren met de gemeente Deventer in de rol als verhuurder van vastgoed. Dit onderwerp is ook aan de orde geweest in de raadstafel van 9 oktober jongstleden over de cultuurvisie.

Omdat we ons afvragen of u als bestuur voldoende op de hoogte bent van de problematiek gaan we in deze brief in op onze zorgen. Deze betreffen verschillende zaken:

- Afrekening servicekosten
- Energiecontracten
- Onderhoud
- Verduurzaming
- Communicatie
- Transparantie en invloed

Vanwege het feit dat dit onderwerp ook het cultuurbeleid raakt, versturen we de brief in cc. naar wethouder Duursma.

Afrekening servicekosten

De belangrijkste aanleiding voor deze brief is de afrekening van servicekosten die onze organisaties eind juli jongstleden ontvingen. Het betrof een afrekening van de jaren 2022 en 2023. Niet alleen was de afrekening extreem hoog, ook was hij over 2022 veel te laat. Vanzelfsprekend zijn we ons ervan bewust dat de energiecrisis in die periode hogere kosten zou veroorzaken en hebben daar ook rekening mee gehouden. Doordat een goed inzicht echter ontbrak, kon dat niet meer zijn dan een schatting die bij iedereen te laag is uitgevallen. Sommige huurders worden nu geconfronteerd met servicekosten die 2x zo hoog zijn als de huur.

Het ontbreken van deze informatie heeft de volgende gevolgen:

- We hebben geen rekening kunnen houden met een realistisch bedrag aan hogere kosten in de begroting voor het volgende jaar;
- We hebben onvoldoende adequate maatregelen kunnen treffen voor bezuinigingen;
- We hebben de hogere kosten niet kunnen meenemen in de energievergoedingsregeling die de gemeente in het leven heeft geroepen voor de hoge kosten over 2022.

Inmiddels hebben er diverse overleggen plaatsgevonden met de gemeente over de afrekening. Helaas is ook na herhaaldelijk verzoek om meer informatie nog steeds niet volledig duidelijk waar de hoge afrekening precies op is gebaseerd. Zo zijn opgevraagde overzichten niet volledig en/of niet kloppend met wat we daadwerkelijk aan voorschotten hebben betaald. Hierdoor blijft de onzekerheid voortduren.

Ook hebben we vernomen dat de afdeling Vastgoed van plan is alsnog kosten in rekening te brengen die de NV Maatschappelijk Vastgoed eerder niet heeft berekend. Het lijkt ons niet correct ons alsnog te belasten met een erfenis van een eerdere verhuurder die in 2021 de taken aan de gemeente heeft overgedragen.

Energiecontracten

Met betrekking tot de energiekosten is ons grootste probleem dat we tussentijds geen enkel inzicht hebben in ons eigen verbruik en de kosten die dit met zich meebrengt, en daarnaast ook geen invloed hebben op de contracten die er worden afgesloten. Hierdoor hebben we geen enkele grip op deze kosten, wat noodzakelijk is om onze uitdagende begrotingen rond te krijgen. Zeker gezien het feit dat de indexering die de gemeente toepast op de subsidies die we ontvangen, al verre van dekkend is om een reguliere stijging van kosten op te vangen. Zo kunnen de acties van de afdeling Vastgoed invloed hebben op de prestaties die we met de afdeling Cultuur afspreken.

Onderhoud

Er spelen al langer problemen tussen huurders en verhuurder. We hebben bijvoorbeeld slecht zicht op wat er met onze vragen rondom onderhoud gebeurt: zowel de termijn van de afhandeling als de terugkoppeling van de afhandeling zijn meestal onduidelijk. Bovendien zien we aan de facturen - die we ter inzage hebben ontvangen als onderbouwing van de servicekosten - dat voor de afhandeling van sommige terugkerende klachten meerdere keren facturen worden gestuurd, terwijl er ons inziens niet goed wordt gestuurd op een adequate afhandeling van die klacht, waardoor het probleem blijft bestaan.

Verduurzaming

Meerdere van ons hebben bij de gemeente de afgelopen jaren aangedrongen op het nemen van maatregelen om de duurzaamheid van de huurobjecten te verhogen. Omdat dit belangrijk is voor de maatschappij en omdat we hierdoor beter in staat zijn bijvoorbeeld energiekosten structureel te verlagen. Ook op dit gebied vinden we geen gehoor bij de afdeling Vastgoed. Bij een gesprek onlangs werd zelfs aangegeven dat men van mening is dat het logisch was dat daar pas actie op ondernomen kon worden na een opdracht van de gemeenteraad. Dit is ons inziens tekenend voor het gebrek aan een proactieve houding die hoort bij een goed verhuurder en bij het acteren ten aanzien van maatschappelijke vraagstukken.

Communicatie

Veel van bovenstaande problemen zijn terug te leiden op communicatie. De communicatie tussen ons als huurder en de gemeente als verhuurder loopt over het algemeen moeizaam. We worden niet, slecht of niet tijdig geïnformeerd over ontwikkelingen die van invloed zijn op onze positie als huurder. De gemeente is slecht bereikbaar. We constateren verder dat de afdeling Vastgoed niet goed op de hoogte is van belangrijke informatie over haar huurders. Doordat er nauwelijks gesprekken gevoerd kunnen worden op beleidsmatig niveau, is dit ons inziens van invloed op de kwaliteit van de dienstverlening.

Transparantie en invloed

We vinden dat we als huurders recht hebben op alle informatie die voor ons van belang is, of het nu gaat over de exacte achterliggende bedragen en berekeningen van servicekosten of over de redenen voor het niet handelen op gebied van duurzaamheid. Die transparantie ontbreekt. Bovendien worden gegevens die met de ene huurder worden gedeeld, niet automatisch met de andere huurder gedeeld die dezelfde belangen heeft. Dat is een onwenselijke situatie.

Actie

Hoewel de problematiek bij de verschillende organisaties niet overal precies hetzelfde is en dus op bepaalde vlakken om een eigen aanpak vraagt, is het gedeelde beeld dat wij ons grote zorgen maken over het functioneren van de gemeente Deventer als verhuurder. Velen van ons hebben niet de mogelijkheid om zelf voor een andere verhuurder te kiezen, dus vragen we u als bestuur om actie te ondernemen.

Zoals ongetwijfeld duidelijk wordt uit deze brief hebben wij ernstig bezwaar tegen het feit dat we afhankelijk zijn van een verhuurder waarbij we er niet van op aankunnen dat deze de belangen van de huurder voorop heeft staan. We vragen van de gemeente om kwaliteit te leveren als het gaat om de dienstverlening en daar is op dit moment nogal wat op af te dingen.

We sturen u deze brief vanuit het Directeurenoverleg Cultuur. We doen dat in de wetenschap dat dezelfde problematiek bestaat bij andere huurders van de gemeente: bij maatschappelijke organisaties en bij bijvoorbeeld atelierpanden. We hopen dat hun signalen u ook rechtstreeks bereiken en bijdragen aan de snelheid en zorgvuldigheid waarmee dit onderwerp wordt aangepakt.

Wij doen een dringend beroep op u om actie te ondernemen om de huidige problemen op korte termijn op te lossen rondom de afrekening van de service/energiekosten én actie om ook voor de toekomst onze issues rondom de verhuur te verbeteren.

Met vriendelijke groet,

Mieke Conijn, directeur-bestuurder Kunstenlab en directeur IJsselbiennale
Alice van Diepen, directeur-bestuurder Bibliotheek Deventer
Kelly Hammer, directeur Burgerweeshuis
Ewout van der Horst, directeur-bestuurder Deventer Verhaal
Rob van den Hove, directeur Mimik en Schouwburg Deventer
Dennis Platvoet, artistiek en zakelijk leider BRUT
Erik-Jan Post, directeur-bestuurder Theaterschip
Vincent Robijn, directeur Collectie Overijssel
Martijn Westerbrink, directeur-bestuurder dEVENTer

cc. wethouder I. Duursma

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

DOC

direct telefoonnummer

e-mail

DEV-CS/
kenmerk

uw referentie

15 januari 2025
datum

contactpersoon

Reactie op uw brief
onderwerp

Geachte directeuren, directeur-bestuurders, artistiek en zakelijk leider,

Hartelijk dank voor uw brief (gedateerd op 16 oktober 2024, ontvangen op 4 november 2024) waarin u aandacht vraagt voor zaken die ook u na aan het hart gaan en die een direct verband houden met de rol van de gemeente Deventer als verhuurder van vastgoed. Afgelopen periode hebben wij de tijd genomen voor zorgvuldige beantwoording en is tussentijds met verschillende directeuren contact geweest.

In de brief deelt u zes zorgpunten, omdat u zich afvraagt of het bestuur/college van burgemeester en wethouders daarvan voldoende op de hoogte is.

Net als u hebben het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad op dit onderwerp een aantal zorgpunten geconstateerd. Mede om die reden is in 2022 de kadernota vastgesteld om het gemeentelijk vastgoedbeleid en -beheer verder te ontwikkelen en professionaliseren. Hiermee beogen wij onder andere de tevredenheid van huurders te verbeteren. De interne verbeterslag die vanaf 2023 in gang is gezet, zal pas de komende tijd positief effect sorteren.

In de bijlage leest u onze reflectie op de zes zorgpunten die u in uw brief onder onze aandacht heeft gebracht. Op 23 januari a.s. staat inmiddels een overleg tussen u en ons gepland, waarbij wij graag met u willen stil staan bij uw zorgpunten, onze reflectie daarop en samen kijken naar de toekomstige samenwerking. De bijlage bij deze brief kan daarbij betrokken worden. Tevens is de beantwoording van de schriftelijke raadvragen over de servicekosten als bijlage bijgevoegd.

DEV-CS/
kenmerk

Mocht u naar aanleiding hiervan nog vragen of opmerkingen hebben, dan vernemen wij die graag. Wij kijken uit naar de ontmoeting op 23 januari a.s.

Met vriendelijke groet,
In afstemming met wethouders de Geest en Duursma
Namens het college van burgemeester en wethouders

Portefeuillemanager Vastgoed

Bijlagen Reflectie op uw zorgpunten
Beantwoording schriftelijke raadvragen ex art 46 RvO

Bijlage: Reflectie op uw zorgpunten

In uw brief noemt u zes zorgpunten waar wij in deze bijlage op reflecteren. Deze reflectie betreft een algemene reactie; zoals u in uw brief aangeeft kent iedere organisatie verschillende zorgpunten. Met iedere organisatie zijn wij hierover in gesprek.

Afrekening servicekosten

Afgelopen jaar zijn hogere eindafrekeningen van de servicekosten later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk. De oorzaken zijn verschillend.

In sommige gevallen zijn kosten in de afrekening meegenomen die voorheen niet in rekening werden gebracht. Ondanks dat deze kosten wel in rekening gebracht mogen worden, hebben wij hier niet goed en tijdig over gecommuniceerd. Ook heeft zich de situatie voor gedaan dat wij zelf als gemeente laat werden geïnformeerd door de energieleverancier over (hoge) eindafrekeningen. Tevens hebben wij te maken met verouderde contracten, waarin voorschot bedragen niet realistisch zijn gebleken. Daarnaast zijn huurders vanuit de gemeente laat en niet volledig geïnformeerd, waardoor voor huurders een vervelende situatie is ontstaan. Dat is een situatie die het college betreurt. Een aantal huurders is inmiddels geïnformeerd met een voorstel hoe wij hiermee om willen gaan. Wij hebben geconstateerd dat de afspraken over de servicekosten verouderd zijn en op basis van de huidige inzichten in huidige vorm niet altijd wenselijk zijn. Hierover gaan wij de komende tijd met huurders in gesprek.

Energiecontracten

De gemeente koopt haar energie samen met verschillende andere overheden collectief in. De invloed van huurders hierop is inderdaad beperkt. Uitgangspunt in ons vastgoedbeheer is daarom ook dat huurders zelf de inkoop van energie regelen en uitsluitend in de situaties waarin dit niet mogelijk is – met name vanwege meerdere huurders in één gebouw met één energieaansluiting – de gemeente dit als verhuurder doet en via de servicekosten in rekening brengt.

Als verhuurder zijn wij verplicht huurders inzicht te geven in het energieverbruik en de wijze waarop wij dit in rekening brengen. Dit doen wij bij de jaarlijkse eindafrekeningen; het proces rond tussentijds inzicht in het verbruik vraagt inderdaad om verbetering. Vanwege de complexe bemetering van de betreffende gebouwen waren de rekenmodellen ook complex en niet transparant geworden. Deze hebben wij inmiddels vernieuwd en indien daar behoefte aan is nemen wij deze door met huurders. Ook gaan wij in gesprek met huurders of inkoop van energie via de gemeente nog wenselijk is.

Onderhoud

Ook wij hebben geconstateerd dat het proces rond het afhandelen van klachten, meldingen en storingen niet optimaal verloopt. Zowel de snelheid van de afhandeling als de communicatie daarover behoeft verbetering. Dit heeft verschillende oorzaken. We hebben veel versnipperde onderhoudscontracten vanuit het verleden, wat het contractmanagement bemoeilijkt. Daarom heeft het college in juli 2024 besloten het onderhoud voor de gehele vastgoedportefeuille opnieuw aan te besteden. Daarin worden ook afspraken met leveranciers opgenomen over het proces rond afhandeling. De verwachting is dat deze nieuwe afspraken vanaf 2026 ingaan. Daarnaast is in 2024 gestart met een digitaal meldingenportaal, zodat op één centrale plek onderhoudsmeldingen binnen komen en afgehandeld kunnen worden. Dit proces wordt continue geëvalueerd en verbeterd.

Verduurzaming

Ook wij vinden de verduurzaming belangrijk en hebben met ons eigen vastgoed een voorbeeldfunctie. Daarom heeft de gemeenteraad in 2023 het verduurzamingsbeleid en investeringsprogramma voor het eigen vastgoed vastgesteld. Daarin is geconstateerd dat de opgave omvangrijk en complex is. Zowel in financiële als in organisatorische zin. Dat vraagt enerzijds om een zorgvuldige afweging in waar we de schaarse financiële middelen op inzetten. Anderzijds willen we concrete stappen zetten. Daarom zijn verschillende gebouwen geprioriteerd, waarvoor maatregelen worden uitgewerkt. Tegelijkertijd betekent dit dat de verduurzaming van sommige gebouwen later kan plaats vinden en wij huurders moeten teleurstellen.

Communicatie

Wij vinden goede communicatie tussen huurder en de gemeente als verhuurder ook belangrijk. Inzicht in de vraagstukken die er bij onze huurders spelen is daarom van belang. Wij hebben geconstateerd dat de ingeslagen richting met het vastgoedbeleid vraagt om een betere verbinding tussen strategisch beleid, operationeel vastgoedbeheer en contact daarover met onze huurders. Daarop zijn wij de vastgoedorganisatie aan het versterken en uitbreiden. Zo is per 1 januari 2025 een nieuwe assetmanager aangesteld, die voor jullie het eerste aanspreekpunt is

Transparantie en invloed

Ten aanzien van de servicekostenafrekeningen vinden wij transparantie ook belangrijk. Daarom hebben wij de berekeningen en rekenmodellen geactualiseerd en gaan met huurders in gesprek over de gewenste informatie. Tegelijkertijd gaan wij in gesprek over contractuele afspraken en of deze naar huidige inzichten nog steeds wenselijk zijn of meer invloed en regie van huurders op onderdelen wenselijk is.

DEV-CS/
kenmerk

Biilage Beantwoording schriftelijke raadsvragen ex art 46 RvO

Aan de fracties van CDA en Groen Links
t.a.v.
dhr. M.H.J. Evers
Mw. A. van der Meer

Interne Post

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

2024-876
kenmerk

uw referentie

19 november 2024
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte mevrouw Van der Meer en meneer Evers,

In uw brief van 23 oktober jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de servicekosten gemeentelijk vastgoed. Ons antwoord is als volgt.

Wij ontvangen signalen van huurders van vastgoed van de gemeente dat zij hogere servicekosten moeten betalen dan voorgaande jaren. In sommige gevallen zijn de servicekosten maar liefst 2,5 keer hoger dan voorgaande jaren. Daarnaast hebben wij van huurders begrepen dat er (steverige) naheffingen in rekening gebracht worden over voorgaande jaren.

Naar aanleiding van bovenstaande signalen hebben de fracties van CDA en GroenLinks de volgende vragen:

Vraag 1

Zijn deze signalen ook bekend bij het college?

Antwoord

Deze signalen zijn bekend bij het college. Het gaat hier overigens niet om een naheffing, maar om een eindafrekening van de servicekosten, zoals dit contractueel is overeengekomen. Een huurder betaalt een voorschotbedrag aan de gemeente, dat op basis van daadwerkelijk gerealiseerde kosten jaarlijks wordt afgerekend met een huurder.

Met de kadernota vastgoed 2022 wordt het vastgoedbeheer van de Deventer Vastgoedorganisatie geprofessionaliseerd. Door het centraliseren van het vastgoedeigendom zijn taken van beleidsprogramma's, de NV MVD en NV Milieuentrum overgenomen door de vastgoedorganisatie. Veel taken zijn vanuit het verleden bij externe partijen belegd. Daarnaast hebben we te maken met contracten uit het verleden, waarin afspraken niet altijd helder zijn vastgelegd en het contractbeheer vanwege een beperkte en versnipperde organisatie niet goed tot uitvoering is gekomen. Om de opgave uit de kadernota uit te voeren wordt de eigen formatie versterkt met nieuwe functies, administratie en processen opnieuw ingericht en worden taken en verantwoordelijkheden tegen het licht gehouden en helder vastgelegd. Tegelijkertijd nemen de maatschappelijke opgaven, de vraag naar gemeentelijk vastgoed en huisvestingsvraagstukken toe. In deze context van een vastgoedorganisatie in ontwikkeling zijn hogere eindafrekeningen later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk. Voor de huurders is hierdoor een vervelende situatie ontstaan, die ook het college betreurt.

Uitgangspunt voor het college is dat wanneer instellingen geconfronteerd worden met hogere kosten, zij hun taken kunnen blijven uitvoeren en afgesproken prestaties kunnen waar maken.

Vraag 2

Klopt het dat er ook (steverige) naheffingen zijn over voorgaande jaren? Zo ja, waarom zijn de naheffingen zoveel hoger dan verwacht? Waarom worden deze naheffingen zo laat (soms tot twee-drie jaar terug) verstuurd?

Antwoord

Afhankelijk van het huurcontract dat is afgesloten bestaan de servicekosten uit verschillende onderdelen, bijvoorbeeld gas, water en elektra, onderhoud voor rekening van de huurder, afvalstoffenheffing. Daarom hebben de hoge eindafrekeningen verschillende oorzaken:

- a. Voor een aantal gebouwen is de energie (gas en elektra) opgenomen in de servicekosten. De gemeente koopt een groot deel van haar energieverbruik collectief in; tot 2023 bij DVEP en daarna bij Vattenfall. Door administratieve problemen bij DVEP hebben wij de afrekeningen over 2022 en 2023 pas in maart 2024 ontvangen en in juli 2024 de afrekeningen naar huurders gestuurd. Zonder informatie over deze daadwerkelijke kosten kunnen wij geen eindafrekeningen opstellen. Het eerder informeren van alle betreffende huurders vanuit de gemeente over deze uitgestelde afrekening was op zijn plaats geweest. DVEP heeft ons in oktober 2023 geïnformeerd dat de eindafrekeningen over 2022 vertraagd waren en wij deze naar verwachting begin 2024 zouden ontvangen. Pas op dat moment hebben wij dit met de huurders gecommuniceerd.
Voor de gebouwen die eerder in eigendom waren van de NV MVD, hebben wij de door de NV MVD afgesloten contracten overgenomen. Daardoor waren wij gebonden aan de bestaande contractprijzen en looptijden. Hierdoor konden wij de tarieven en contractvoorwaarden niet aanpassen. In de atelierpanden zijn tussenmeters aanwezig waarmee huurders zelf hun energieverbruik kunnen monitoren. Echter, de tarieven zijn niet eerder met de huurders gedeeld, waardoor zij hun werkelijke verbruikskosten alleen konden berekenen als zij de tarieven tot hun beschikking hadden.
- b. Vanwege de energiecrisis in 2022 en 2023 zijn de energiekosten substantieel gestegen.
- c. Voor een aantal gebouwen dat is overgenomen van de NV MVD is het huurdersonderhoud in de servicekosten opgenomen. Normaliter zijn deze kosten rechtstreeks voor rekening van de huurder. Inmiddels heeft de gemeente nieuwe onderhoudscontracten afgesloten op basis van de uitgangspunten van de kadernota vastgoed. Dat betekent dat meer ingezet wordt op preventief (huurders)onderhoud om de levensduur van onderhoudselementen langjarig in stand te houden. In de van de NV MVD overgenomen huurovereenkomsten is gebleken dat de voorschot bedragen voor dit onderhoud te laag zijn geraamd.
- d. Voor een aantal gebouwen dat is overgenomen van de NV MVD is gebleken dat de NV MVD bepaalde kosten niet aan de huurders in rekening bracht, terwijl dit wel mogelijk was. Het betreft onder andere kosten voor huurdersonderhoud, niet-verrekenbare BTW en vergoeding voor beheer en administratie.
- e. Vanuit het verleden zijn veel taken bij externe partijen belegd. Daarnaast hebben we te maken met contracten uit het verleden, waarin afspraken niet altijd helder zijn vastgelegd en het contractbeheer vanwege een beperkte en versnipperde organisatie niet goed tot uitvoering is gekomen. Tegelijkertijd nemen de maatschappelijke opgaven en de vraag naar gemeentelijk vastgoed en huisvestingsvraagstukken toe. In deze context zijn hogere eindafrekeningen van de servicekosten afrekeningen later geconstateerd dan wenselijk en zijn huurders later geïnformeerd dan wenselijk.

Vraag 3

Kan het college inzichtelijk maken hoe de servicekosten voor huurders zijn opgebouwd? Heeft het gemeentelijk vastgoedbedrijf een protocol/ leidraad waarin staat welke kosten allemaal onder de servicekosten vallen (rubricering) en binnen welke termijn de afrekening servicekosten moet zijn verstuurd?

Antwoord

De Deventer vastgoedorganisatie heeft geen standaard leidraad welke kosten onder servicekosten vallen. In de kadernota vastgoed is opgenomen dat huurovereenkomsten volgens het ROZ model worden opgesteld. Volgens dit model heeft het de voorkeur om zo min mogelijk via servicekosten met huurders te verrekenen, maar dat de huurder deze diensten zelf rechtstreeks inkoop. Wanneer het een bouwkundig en installatietechnisch complex gebouw is, heeft het de voorkeur om het huurdersonderhoud door de gemeente uit te laten voeren vanwege de specifiek benodigde kennis. Deze kosten worden verrekend via de servicekosten. In gebouwen met meerdere huurders worden bepaalde gezamenlijke kosten, zoals schoonmaak, afval, beveiliging en energie, aan de huurders doorbelast volgens een verdeelsleutel. Bij de atelierpanden zijn huurders op de hoogte van deze verdeelsleutel en de wijze waarop de afrekening plaatsvindt.

DEV-CS/
kenmerk

Contractueel is vastgelegd dat de servicekosten binnen 12 maanden na afloop van het betreffende jaar moeten worden verrekend. Indien verhuurder (Gemeente Deventer) niet in staat is om dit overzicht tijdig te verstrekken, zal de verhuurder dit met een toelichting aan de huurder mededelen.

Vraag 4

Heeft het college in beeld wat de hogere servicekosten en naheffingen - voor bijvoorbeeld cultuurinstellingen - betekenen voor de gemeentelijke beleidsdoelstellingen?

Antwoord

Voor cultuurinstellingen die een budgetsubsidie ontvangen zal de exploitatie nog verder onder druk komen te staan bij verhoging van de servicekosten. Het is op dit moment nog niet te overzien wat concreet het effect op de beleidsdoelstellingen is als het aandeel kosten vastgoed toeneemt zonder dat de inkomsten gelijke trend houden. Wanneer doelstellingen mogelijkerwijs niet worden gehaald gaat het college in gesprek met de betreffende instelling.

Vraag 5

Worden huurders die ook subsidie van de gemeente ontvangen gecompenseerd voor de hogere servicekosten met bijvoorbeeld een hogere subsidie? Wordt er in de verschillende programma's hier hetzelfde mee omgegaan?

Antwoord

Uitgangspunt van het vastgoedbeleid is dat de gemeente haar vastgoed kostprijs dekkend verhuurt aan organisaties. De servicekosten behoren tot de vastgoedkosten en worden als onderdeel van de huurderskosten in rekening gebracht bij organisaties. Echter maken de huurderskosten geen onderdeel uit van de kostprijsdekkende huur. Dit betekent dat hogere servicekosten niet automatisch kunnen worden opgevangen door een hogere subsidie. Op basis van het vastgoedbeleid wordt dekking gezocht binnen de programma's. De huidige systematiek met betrekking tot servicekosten is in sommige gevallen complex, administratief belastend en het risico ligt bij huurder. Het college onderzoekt op welke wijze deze systematiek verbeterd kan worden en informeert de raad medio 2025.

Vraag 6

De stijging van de servicekosten zou deels verklaard worden door de stijging van de energiekosten. De gemeente had voor 2023 een fonds in het leven geroepen ter compensatie van de stijging van de energiekosten voor instellingen en organisaties met een maatschappelijke functie. Kunnen huurders die te maken hebben met een naheffing over 2023 alsnog een beroep doen op dit fonds?

Antwoord

Bij het opmaken van de definitieve servicekostenafrekeningen over 2022 en 2023 houdt het college rekening met de mogelijkheid dat organisaties en/ of huurders in aanmerking hadden kunnen komen voor de energiecompensatieregeling. Wanneer dat het geval is, wordt dit verwerkt in de afrekening.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König